

# FAIRE ÉVOLUER LES ACTIVITÉS, L'IMMOBILIER ET LES TERRITOIRES

## Valoriser partiellement le potentiel d'un immobilier technique, commercial, de service ou de santé



Préserver ou optimiser l'occupation d'un site peut parfois se combiner avec la recherche d'usages alternatifs de surfaces qui deviendraient inutilisées ou même avec la valorisation d'un potentiel constructible résiduel

La continuité d'activité, le confinement des volumes, les solutions de maintien en propriété ou de cession sont dans ce cadre des questions clés, autant que le potentiel marchand de l'immobilier

Lindea accompagne des propriétaires et des exploitants, privés et publics, dans des **formats à la carte** :

- **libération et reconversion-valorisation partielles ou totales de sites d'exploitation**
- étude « flash » : **scénarios prioritaires** de valorisation totale ou partielle (**2 à 6 semaines**)
- **commercialisation, négociation, contractualisation** et assistance, jusqu'à la cession de l'actif

Depuis 2001, une équipe, 3 métiers, pour un accompagnement à la carte de vos décisions et de vos projets



**CONSEIL** en organisation & implantation d'activités et de sites



**DEVELOPPEMENT** montage & valorisation de sites et de territoires



**MANAGEMENT** de projets d'aménagement et de construction



**LINDEA accompagne** depuis 2001 des groupes industriels, de services, coopératifs, ainsi que des collectivités

**LINDEA réalise** chaque année 70 à 80 missions, dont la moitié concerne la valorisation immobilière et foncière, en France et Europe occidentale

**LINDEA est indépendant**, notamment des opérateurs et des commercialisateurs immobiliers, des maîtres d'œuvre techniques et architecturaux

Ils ont fait confiance à **LINDEA** : Clinique du Mail, Orange, Boehringer Meriel, Renault, InVivo, Rio Tinto, Cartier - Richemont, Hermès, NTN-SNR, April, Allianz Immovalor, Catella, ...

Février 2020 - Propriété intellectuelle Lindea



## CONTACT

**Arnaud Kiner**  
Directeur Associé

[arnaud.kiner@lindea.com](mailto:arnaud.kiner@lindea.com)  
04 74 67 54 27

Lyon, Lisboa, Istanbul  
**[www.lindea.com](http://www.lindea.com)**

878, rue Nationale  
69400 Villefranche

# VOS QUESTIONS...

**VALORISATION PARTIELLE :** la partie non ou mal utilisée du site peut-elle être valorisée en toute indépendance de l'activité ? Faut-il viser le réemploi des locaux libérés en l'état, avec reconditionnement léger/lourd ? Vendre ou louer ?

**CONTINUE ET PRESERVATION DE L'EXPLOITATION :** pour la meilleure économie du projet de valorisation et le meilleur fonctionnement de site à terme, quelles actions d'autonomisation : confinement, démutualisation, réorganisation de la propriété, conventions de services ?

**VALORISATION - RECONVERSION :** la partie sous-utilisée du site gagne-t-elle à être redestinée en logements, en commerces, en bureaux, ... ? Quelles incidences pour la partie du site conservée pour l'exploitation ? Quel bilan gains/pertes en investissements et en coûts d'exploitation ?

**CONSTRAINTES TECHNIQUES ET REGLEMENTAIRES :** à la mise en œuvre du projet, à la cohabitation entre l'exploitation et la partie reconvertie du site ? Comment présenter le projet aux collectivités et tutelles concernées ?

**RÉPONSE À UN ACQUÉREUR POTENTIEL ET COMMERCIALISATION :** les offres reçues valorisent-elles au mieux le potentiel du site ? Sont-elles compatibles avec les besoins de l'exploitation ? Quels sont les canaux de commercialisation les plus efficaces ? Quelles cibles d'utilisateurs et investisseurs solliciter en direct ?

# ... LES RÉPONSES de Lindea



## SCENARIOS IMMOBILIERS ET FONCTIONNELS :

avec ou sans changement de destination, bilans recettes/dépenses, aide au choix, phasage des opérations (libération, travaux, cession, ...)

## OPTIMISATION DU GAIN VENDEUR OU BAILLEUR :

l'approche du promoteur-aménageur et de l'investisseur au service du propriétaire-exploitant. Consultation ciblée d'acquéreurs et d'utilisateurs, optimisation des offres et contractualisation

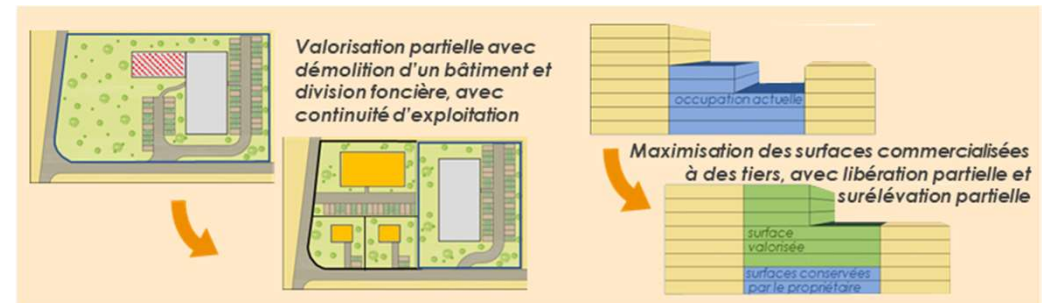
## EXPERTISE IMMOBILIERE, TECHNIQUE ET ADMINISTRATIVE :

reconfigurations préalables et continuité d'activité, permis et autorisations, dossier ICPE, plans de gestion de dépollution

→ avis de valeur objectif et opérationnel

## CONCERTATION AVEC LES TUTELLES :

dialogue avec les collectivités, adaptation POS/PLU, dossier ICPE, mesures d'accompagnement réglementaires et économiques, contributions du projet



## Quelques exemples de réalisation en zone urbaine, péri-urbaine, rurale, touristique ou d'activité

- réaliser la cession-reconversion partielle d'un site logistique froid
- financer la mise à niveau et le compactage d'un site industriel par la cession d'une partie du foncier et la location de bâtiments autonomisés
- prendre un locataire dans un centre de recherche durablement utilisé, avec un minimum de reconditionnements et d'individualisations
- identifier le potentiel de surfaces valorisables dans et hors des volumes bâtis existants d'une concession automobile
- préserver des infrastructures techniques actives et valoriser au mieux le reste du site